

## 8.1.4 土地利用

### (1)土地利用の状況

多摩市及び稲城市における地目別土地面積は、表 8.1-7 に示すとおりです。それぞれにおける宅地面積の比率は、多摩市 42.6%、稲城市 28.7%となっています。

計画道路及びその周辺の土地利用状況は図 8.1-4 に示すとおりであり、計画道路沿道の土地利用状況は、計画道路を大きく三つのエリア（多摩市聖ヶ丘周辺～多摩市と稲城市の市境、稲城市域西側、稲城市域東側）に区分し整理すると、おおむね次のとおりです。

多摩市聖ヶ丘周辺は、主に事務所建築物、独立住宅、公園、運動場等が分布しています。

稲城市域西側(多摩市と稲城市の市境～稲城中央公園交差点)は、独立住宅、公園、運動場、原野等が分布しています。旧坂浜処分場跡地は土地利用現況図では未利用地に区分されているものの、現在は稲城長峰スポーツ広場としてサッカー場や公園として使われています。

稲城市域東側(稲城中央公園交差点～稲城福祉センター入口交差点)は、主に教育文化施設、独立住宅、公園、運動場等に利用されている他、事務所建築物、専用商業施設、森林等が分布しています。本エリアの事務所建築物と専用商業施設は、流通施設関係、ドラッグストア、ファミリーレストラン等のロードサイド形の店舗等です。

なお、トンネル構造は、多摩市聖ヶ丘周辺から稲城市西側の範囲であり、地上部には教育文化施設、専用商業施設、独立住宅、集合住宅に利用されている他、公園、運動場、畑、森林等が分布しています。

計画道路周辺の既存建築物の状況は図 8.1-5 に示すとおりです。

計画道路沿道の多摩市聖ヶ丘周辺には、3階以下の低層住居が分布しています。また、稲城市域でも同様に3階以下の低層住居が分布しています。高層建物については、計画道路東坑口付近の南側背後地に集合住宅が立地しています。

表 8.1-7 土地利用面積の状況(平成 24 年)

項 目	多摩市		稲城市		
	面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)	
合 計	2,107.3	100.0	1,797.0	100.0	
宅 地	898.4	42.6	515.7	28.7	
	公 共	197.6	9.4	84.1	4.7
	商 業	101.5	4.8	54.1	3.0
	住 宅	572.3	27.2	331.6	18.5
	工 業	24.3	1.2	40.2	2.2
その他	農 業	2.7	0.1	5.7	0.3
	71.8	3.4	187.1	10.4	
(屋外利用地)	70.7	3.4	58.0	3.2	
公園・運動場等	298.5	14.2	271.3	15.1	
未利用地等	77.1	3.7	124.8	6.9	
道路等	404.4	19.2	237.4	13.2	
	(道 路)	386.3	18.3	221.9	12.3
農用地	43.9	2.1	148.3	8.3	
水面・河川・水路	40.5	1.9	27.0	1.5	
森 林	140.5	6.7	214.0	11.9	
原 野	132.2	6.3	71.3	4.0	

注) 公共、商業、住宅、工業、農業、(屋外利用地)、(道路)の比率は計算し、追記しました。  
資料: 「東京の土地利用 平成 24 年 多摩・島しょ地域」(平成 26 年 3 月 東京都都市整備局)





凡例

- 計画道路 (平面構造)
- 計画道路 (トンネル構造 (A案 既定都市計画案))
- 計画道路 (トンネル構造 (B案 南側変更案))
- 計画道路 (橋梁構造)
- 行政界
- 交差点

- 公共系**
  - 官庁施設
  - 教育文化施設
  - 厚生医療施設
  - 供給処理施設
  - 住宅系
    - 独立住宅
    - 集合住宅
- 工業系**
  - 専用工場
  - 住居併用工場
  - 倉庫・運輸関係施設
  - 商業系
    - 事務所建築物
    - 専用商業施設
    - 住居併用施設
    - 宿泊・遊興施設
    - スポーツ・興行施設
- 農業系**
  - 農林漁業施設
  - 田
  - 畑
  - 樹園地
  - 採草放牧地
- 空地系**
  - 屋外利用地・仮設建築物
  - 公園・運動場等
  - 未利用地等
  - 林野系
    - 森林
    - 原野
    - 水面・河川・水路
    - 道路、鉄道、港湾等、その他



図 8.1-4 土地利用現況図

資料：「東京都土地利用現況図〔建築物用途別〕(平成24年現在) 多摩都市部」(平成25年 東京都都市整備局)



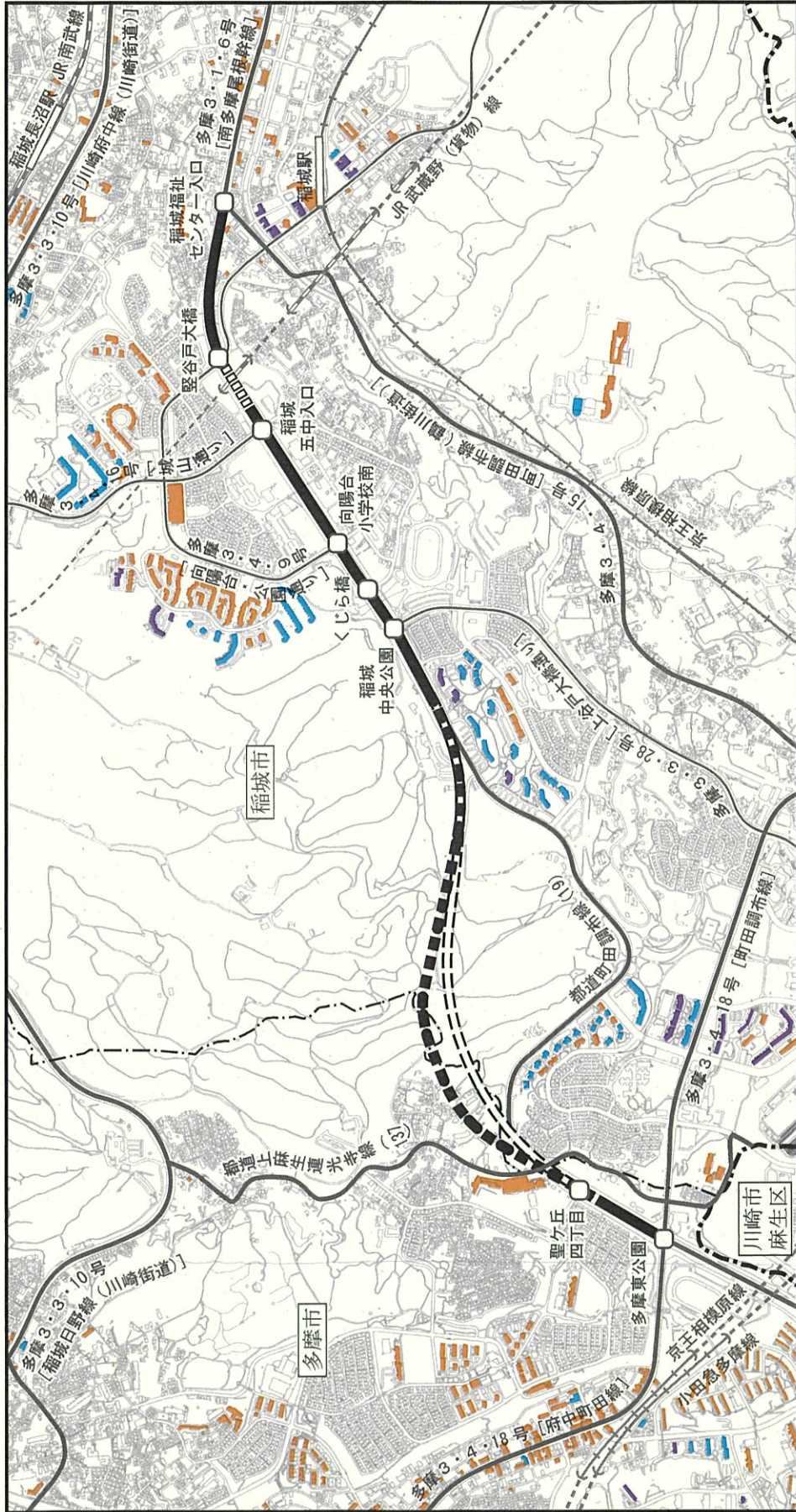


図 8.1-5 既存建築物の状況

**凡例**

<ul style="list-style-type: none"> <li>—— 計画道路 (平面構造)</li> <li>—— 計画道路 (トンネル構造 (A案 既定都市計画案))</li> <li>—— 計画道路 (トンネル構造 (B案 南側変更案))</li> <li>—— 計画道路 (橋梁構造)</li> <li>—— 都県界</li> <li>—— 市界</li> <li>—— 道路 (主要地方道・一般都道)</li> <li>—— 道路 (計画道路と交差する主な市道)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 交差点</li> <li>—— 鉄道</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 4階以上7階以下の建物</li> <li>■ 8階以上10階以下の建物</li> <li>■ 11階以上15階以下の建物</li> </ul>
--	--	--

注) 着色のない建物は3階以下の建物です。

## (2) 都市計画等の状況

### ア 多摩ニュータウンについて

計画道路及びその周辺の一部は、多摩ニュータウンの地域となっています。「TAMA NEW TOWN SINCE1965」(平成20年4月 独立行政法人都市再生機構)によると、多摩ニュータウンは、昭和30年代の東京における深刻な住宅難と、それに関連して進行した多摩地域の無秩序な開発を防止し居住環境の良い宅地や住宅を大量に供給することを目的に、昭和40年に新住宅市街地開発事業として都市計画決定されました。計画規模は、総面積約2,880ヘクタール、居住計画人口約34万人で、区域は稲城市、多摩市、町田市及び八王子市にまたがっています。

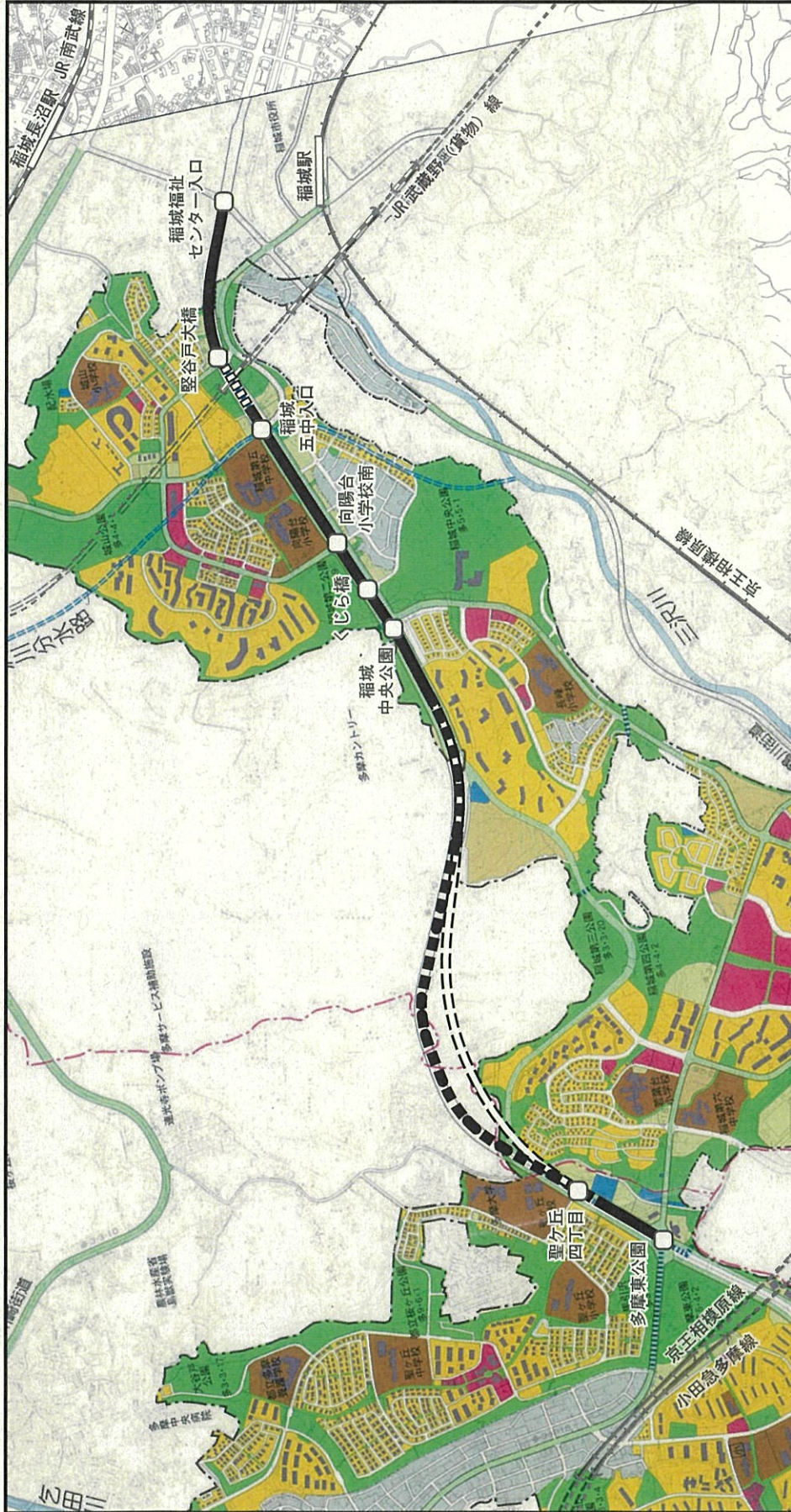
計画道路周辺の多摩ニュータウンの基本計画図は図8.1-6に示すとおりです。多摩の優れた自然環境と調和した良好な居住環境の充実と、教育、文化、業務、商業の機能を備えた活力ある新市街地の形成、都市機能の充実、周辺地域と連携を目指し、計画道路の直近では、多摩市域及び稲城市域で住宅や教育施設、地区公園等が計画されています。

新住宅市街地開発事業区域は全体で21の住区から成ります。一つの住区には小中学校、幼稚園、保育所、スーパーマーケット等、生活に必要な施設が徒歩圏に配置されています。ニュータウン全体で見た場合、多摩センターに商業・娯楽・業務・サービスの主要機能を集約した都市センターを配置、若葉台等にこれより小規模な地区センターを配置しています。また、開発面積の約20%を公園・緑地とし、豊かなオープンスペースが確保されています。公園は、2～3住区に1箇所の地区公園、1住区に2箇所程度の近隣公園、250mに1箇所程度の街区公園が段階的に配置されています。特に、多摩丘陵の緑を系統的に保存するため、ニュータウン南縁の尾根部に地区公園や低容積の誘致施設が配置されました。なお、これらの公園は、遊具や広場を主体としたものから、野球場等の本格的な運動施設を持ったものまで、多様な内容で整備されています。

また、ニュータウン内には首都大学東京(旧東京都立大学)、国士舘大学、大妻女子大学、恵泉女学園大学、多摩大学などが移転、開校し、立地しています。

さらに、計画道路の沿道にはドラッグストア、宅配便営業所、ファミリーレストラン等が見られます。





**凡例**

<ul style="list-style-type: none"> <li>—— 計画道路 (平面構造)</li> <li>—— 計画道路 (トンネル構造 (A案 既定都市計画案))</li> <li>—— 計画道路 (トンネル構造 (B案 南側変更案))</li> <li>—— 計画道路 (橋梁構造)</li> <li>○ 行政界</li> <li>○ 交差点</li> <li>—+— 鉄道</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住宅 (含む細街路等)</li> <li>■ 住宅または誘致施設等</li> <li>■ 小中学校等教育施設</li> <li>■ 都市計画道路施工済み</li> <li>■ 都市センター・住区サービス・病院等</li> <li>■ 水道施設・清掃工場・火葬場・墓地等</li> <li>■ 地区公園・近隣公園・街区公園・緑地等</li> <li>■ 土地区画整理事業区域</li> </ul>
--	--

資料: 「TAMA NEW TOWN SINCE1965」 (平成 20 年 4 月 独立行政法人都市再生機構東日本支社ニュータウン事業部)



図 8.1-6 計画地周辺の多摩ニュータウン基本計画図